

Gemeinnützige
Baugenossenschaft

**„Freie
Scholle“** zu Berlin
eG



Geschäftsbericht 2004

Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2004



Der Moränenweg 42/48 in Berlin-Tegel wurde im Geschäftsjahr 2004 komplett saniert.



Neben einer notwendigen Wärmedämmung erhielt das Gebäude 20 verglaste Balkone.



Auch die Treppenhäuser erhielten ein neues Outfit.

Geschäfts-
bericht
2004

Impressum:

Gemeinnützige
Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG
Schollenhof 7 · 13509 Berlin

Fotos
Nieswand & Pletschke

Gesamtherstellung
elza Print-Service, Berlin

Gedruckt auf umweltfreundlichem
chlorfreiem Papier

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
Bericht des Aufsichtsrates	5	Vermögens- und Finanzlage	18
Vertreterversammlung	7	Kapitalflussrechnung	19
Lagebericht	8	Ertragslage	20
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung	21
Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft	8	Jahresabschluss	22
Darstellung des Geschäftsverlaufs	9	Bilanz	22
Stadterneuerung	9	Gewinn- und Verlustrechnung	24
Bautätigkeit in der Genossenschaft	10	Anhang	25
Instandhaltung und Modernisierung	10	Entwicklung des Anlagevermögens	26
Wohnungsbewirtschaftung	12	Verbindlichkeitspiegel	27
Mitgliederbewegung	14	Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32
Personal	15	Liste der verstorbenen Mitglieder	36
Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	15		
Beteiligungen	15		
Sozialbilanz	16		
Sozialbericht	17		

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Marc-Stephan Garbe	stellv. Vorsitzender	seit 15.06.2000
Harald Nehls	Schriftführer	seit 12.06.2003
Harald Heier		seit 12.06.2003
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Klaus Langendorf		bis 10.06.2004
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996
Heike Sellenthin		bis 10.06.2004
Bernhard Stein		seit 10.06.2004
Frank Woschczytzky		seit 10.06.2004

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Marc-Stephan Garbe, Vors.
Karl-Heinz Köhler
Harald Nehls
Frank Woschczytzky

Baukommission

Heinz Liepold, Vors.
Harald Heier
Matthias Schebsdat
Bernhard Stein

Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986
Rainer Klinke seit 02.04.2003

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2004 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2004

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dazu hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2004 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die Lage der Genossenschaft sowie wesentliche Vorgänge aus der Geschäftsführung informieren lassen und war an allen wichtigen unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand ausdrücklich für die Bereitschaft, den Aufsichtsrat deutlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus zu informieren und für Fragen vertrauensvoll zur Verfügung zu stehen.

Im Berichtsjahr 2004 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 1 Aufsichtsratsseminar
- 3 Sitzungen der Revisionskommission
- 2 Sitzungen der Baukommission

Einige Schwerpunkte, mit denen sich der Aufsichtsrat in seinen Kommissionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beschäftigte, waren:

- Instandhaltungsprogramm 2004 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- Erfolgs- und Finanzplan 2004
- Mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- Jahresabschluss 2003 (inkl. Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2003 des BBU
- Jahresvermietung 2004 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- Entwicklung der Vermietungssituation
- Analyse und Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der „Nordverbund“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbau-genossenschaften GmbH)
- Wohnwertverbesserung (Moränenweg 42/48)
- Umstellung der betriebswirtschaftlichen Software von Wohndata zu SAP R/3

Das Ziel unserer Genossenschaft ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Festlegung der einzelnen Maßnahmen, die dazu beitragen, diesem Anspruch dauerhaft gerecht zu werden, war Gegenstand eines Aufsichtsratsseminars. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten anhand des vorgelegten Risikoberichtes intensiv über die technischen, finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“. Der durch den Vorstand zum zweiten Mal vorgelegte Risikobe-

richt weist etwa 70 Beobachtungsbereiche (Risiken) auf, die mit Frühindikatoren und kritischen Werten hinterlegt sind und dadurch messbar und überprüfbar werden.

Die gemeinsame Analyse zeigte, dass die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit weiterhin in der Instandhaltung und damit bei der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder sowie auf der finanziellen Risikoversorge liegen.

Der weiteren Verbesserung des Wohnwertes wird durch ein jährlich zunehmendes Instandhaltungsbudget sowie ein strukturiertes Vorgehen bei der Instandhaltung Sorge getragen. Erste sichtbare Ergebnisse dieses Vorgehens ist die abgeschlossene Modernisierung der Straßenzüge Talsandweg und Moränenweg.

Eine gewissenhafte Risikoversorge wird wichtiger denn je, da Kreditvergaben von Finanzinstituten an Wohnungsbauunternehmen immer zurückhaltender erfolgen. Nur durch eine gute Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität kann sich die Freie Scholle vor negativen externen Einflüssen schützen und dem oben genannten Anspruch gerecht werden.

Durch die Einführung von SAP R/3 im technischen und kaufmännischen Bereich kann zukünftig auf eine stabile und die Arbeitsorganisation gut unterstützende Branchensoftware zurückgegriffen werden.

Revisionskommission

Die Revisionskommission hat in ihren 3 Sitzungen alle wesentlichen wirtschaftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft, alle Wirtschafts- und Finanzpläne, den Jahresabschluss und den Prüfungsbericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes beraten und für die Beschlussfassung für den Aufsichtsrat vorbereitet. Die Revisionskommission prüfte auch die Einhaltung der Vergaberichtlinien von Wohnraum. Die durchgeführten Wohnungsvergaben waren korrekt.

Baukommission

Die Baukommission hat sich in ihren 2 Sitzungen durch den Vorstand über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Die Kommission hat den Vorstand beraten und den Aufsichtsrat informiert. Insbesondere im Bereich der Begleitung des Instandhaltungsvorhabens Moränenweg 42/48 (Balkonanbau) wurde in 2004 ein wesentlicher Schwerpunkt gesetzt.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2003

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2003 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Der Be-

richt bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Er wurde einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2004

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2004 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Der Aufsichtsrat unterstützt uneingeschränkt die Bemühungen des Vorstandes um eine weitere nachhaltige und nutzerfreundliche Modernisierung der Gebäude sowie die Erhöhung der Eigenkapitalquote der „Freien Scholle“. Daher wird der Jahresfehlbetrag 2004 in Höhe von 124.846,00 EUR mit dem Gewinnvortrag von 219.170,17 EUR verrechnet. Der verbleibende Betrag von 94.324,17 EUR wird in die zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit finden gleichermaßen eine weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote sowie ein Kapitalaufbau für künftige Modernisierungsmaßnahmen und damit die Umsetzung der Ergebnisse aus der Risikoanalyse statt.

Eine Gewinnausschüttung erfolgt auch für das Geschäftsjahr 2004 nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, diesen Jahresabschluss zu genehmigen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2004 zu.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2004 geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2005

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vertreterversammlung

Die Generalversammlung besteht aus den von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer Wahl gewählten Vertretern. Die Amtszeit der Vertreter beträgt 4 Jahre.

Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden. Sie sollen an den Vertreterversammlungen regelmäßig teilnehmen. Ihre Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung.

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2005 ist diesem Bericht als Anhang beige-fügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2007.

An der Vertreterversammlung am 10. Juni 2004 nahmen 60 Vertreter (85%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2003 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2003 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2003 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2002, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in

2003 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden die Baugenossen Klaus Langendorf, Rainer Schmidt und Heike Sellenthin turnusmäßig aus. Der Baugenosse Schmidt stellte sich zur satzungsgemäß zulässigen Wiederwahl. Zusätzlich kandidierten die Baugenossen Bernhard Stein und Frank Woschczytzky. Die Baugenossen Schmidt, Stein und Woschczytzky wurden für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Unsere Baugenossenschaft ist eine Selbsthilfeeinrichtung der Bürger. – Willensbildungen erfolgen auf der Basis repräsentativer Demokratie!

4224

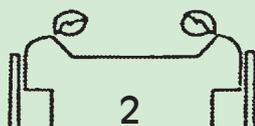
Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken

71

Vertreter: Sie nehmen in der **Vertreterversammlung** die Rechte der Mitglieder wahr und wählen u. a.

9

Mitglieder des **Aufsichtsrates.**
Dieser bestellt



2

Mitglieder des **Vorstandes.**
Der Vorstand führt die Geschäfte

Stand: Vertreterwahl 2003

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2004

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Im **Jahr 2004** ist die Weltwirtschaft so stark gewachsen, wie seit über 20 Jahren nicht mehr. Der Aufschwung verlief synchron über alle großen Wirtschaftsregionen. Im Vergleich zum Euro-Raum entwickelte sich die Konjunktur in Deutschland jedoch unterdurchschnittlich. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich verbessert, ist aber immer noch weit von einer Normalisierung entfernt. Obwohl die Konjunktur weltweit boomte, stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland nur um 1,7 %. Die Hoffnung von Wirtschaft und Politik haben sich damit nicht ganz erfüllt.

Der Wirtschaftsstandort Deutschland bangt um seine Sicherheit. Die deutsche Wirtschaft löst sich nach Einschätzung der 6 führenden Wirtschaftsforschungsinstitute nur langsam aus der Stagnation. Die **wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland** wird weiterhin kritisch betrachtet. Die Institute gehen in 2005 lediglich von einem Wachstum von 0,7 % aus. Bei dieser Entwicklung ist bestenfalls im kommenden Jahr 2006 mit einem leichten Anstieg der Beschäftigung zu rechnen. Die Arbeitslosenzahl wird weiterhin über der Fünf-Millionen-Grenze liegen, der private Konsum wird schwach bleiben. Die Ungewissheit über die Entwicklung des Ölpreises sowie die ausgeprägte Euro-Stärke gegenüber dem Dollar stellen auch in 2005 eine latente Bela-

stung für den weiteren konjunkturellen Aufschwung dar, weil dadurch die deutsche Exportwirtschaft, der immer noch herausragende Konjunkturmotor, auf wichtigen außereuropäischen Märkten unter Druck geraten kann. Die letzte Stufe der Steuerreform mit ihren nochmaligen Entlastungen im Steuertarif zum 01.01.2005 soll die aufkeimende Belebung des Konsums und der Nachfrage insgesamt stützen und stärken.

Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

Die ersten Monate mit dem neuen **Arbeitslosengeld II** haben für die Wohnungswirtschaft sehr unterschiedliche Erfahrungen gebracht. Während in vielen Kommunen die Auszahlung des Arbeitslosengeldes II aufgrund einer guten Zusammenarbeit zwischen den für die Auszahlung der im Rahmen des ALG II geleisteten Kosten der Unterkunft zuständigen Stellen mit den Wohnungsunternehmen problemlos verlief, gab es in Berlin noch erhebliche Defizite. Offensichtlich waren einige Antragsberechtigte, vornehmlich ehemalige Sozialhilfeempfänger, nicht über die Notwendigkeit der Antragstellung vom ALG II informiert gewesen. Hierdurch wurden ab Januar 2005 keine Zahlungen mehr an die Betroffenen vorgenommen, so dass auch die entsprechenden Mietzahlungen bei den Vermietern ausblieben. Wegen der größtenteils immer

noch vorhandenen Ablehnung direkter Mietzahlungen an die Vermieter durch die zuständigen Stellen aufgrund von Abtretungserklärungen oder von Amts wegen aufgrund nicht zweckentsprechender Verwendung des ALG II sind ebenfalls mehrfach Mietschulden entstanden. In beiden Fällen drohen dann wegen eines zweimonatigen Mietrückstandes fristlose Kündigungen der Wohnungen.

Vor dem gesellschaftlichen Hintergrund machen sich natürlich auch erhebliche und wahrscheinlich nachhaltige Veränderungen auf den Wohnungsmärkten bemerkbar. Auf dem **Berliner Wohnungsmarkt** zeichnen sich erste leichte Entspannungstendenzen ab. Das aber immer noch erhebliche Wohnungsüberangebot lastet weiterhin schwer auf dem Markt. Der Leerstand sinkt allmählich und die Nachfrage belebt sich partiell.

In Berlin und Brandenburg entwickeln sich die **Leerstandszahlen** unterschiedlich. Bis zum Jahr 2025 wird dieser Raum noch einmal ca. 320.000 Einwohner verlieren. Damit werden weitere 120.000 Wohnungen überflüssig werden. In Brandenburg stehen allein bei den Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes – den ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften – 18,2 % ihres Wohnungsbestandes leer. Besser, wenn auch nicht rosig, sieht die Situation in Berlin aus. Auch ohne nennenswerten Abriss stagniert der Leerstand. In Berlin haben wir

nach wie vor eine unterschiedliche Entwicklung. Im Westteil liegt der Leerstand bei 3,4 % (Vorjahr 3,3 %) und im Ostteil der Stadt bei 7,4 % (Vorjahr 7,8 %).

Der Blick auf die **Mietenentwicklung** zeigt, dass die Wohnungsmarktsituation für Berliner Wohnungsunternehmen so schnell nicht einfacher werden wird. Die Mieten entwickeln sich lage- und ausstattungsbedingt auseinander. Hier macht sich nicht nur die Wohnungsmarktsituation mit einer steigenden, nicht immer zu befriedigenden Nachfrage nach größeren gut ausgestatteten Wohnungen in guten Lagen und das reichliche Angebot an weniger hochwertigen Wohnungen, aber dennoch nicht immer bezahlbaren, bemerkbar.

Parallel dazu ist die **Mietzahlungsfähigkeit** des Mieterklientels gerade bei den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen deutlich rückläufig. Bei den Ursachen muss man nicht einmal das Codewort „Hartz IV“ erwähnen, es reicht der Blick auf den Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung.

Seit den 90er Jahren ist ein stetiger Anstieg der für die **Betriebskosten relevanten Gebühren und Preise** zu beobachten. So sind in Berlin die Gebühren für Wasser von 1995 bis 2003 um 13 % und seitdem um weitere 21 % gestiegen. Für die Müllentsorgung sind seit 2005 14 % mehr zu zahlen. Die Strompreise

sind seit dem Jahr 2000 um 15 % gestiegen. Auch die Erhöhung der Grundsteuer von durchschnittlich 15 Cent/m² Wohnfläche monatlich (1995) auf 21 Cent/m² (2003) belastet die Mieter erheblich. Um dieser Kostenspirale entgegenzuwirken, unternehmen die Wohnungsunternehmen intensive Anstrengungen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung erfolgreich und konsequent fortgesetzt. 2004 war für die „Freie Scholle“ ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten. Der Vorstand legt einen zufrieden stellenden Jahresabschluss vor.

Stadterneuerung

Am 30. Januar 1976 haben mehrere Berliner Wohnungsbaugenossenschaften einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, um sich im Bezirk Wedding an der städtebaulichen Aufgabe Stadtsanierung zu beteiligen.

Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989 hat für die Sanierungskooperation eine völlig neue Problematik entstehen lassen. Eine organisatorische und juristische Trennung von diesem Geschäftsbetrieb war aus steuerlichen Gründen notwendig.

In Weiterführung des Ursprungsgedankens des Kooperationsvertrages von 1976 haben die Partner 1989 beschlossen, die Sanierungsgrundstücke am Wedding nach Abschluss der Ord-

nungs- und Bauphase auch künftig gemeinsam zu bewirtschaften. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen, ist der Kooperationsvertrag umgewandelt worden. Die beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften haben eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. An dieser Gesellschaft sind drei Kooperationspartner, die Berliner Baugenossenschaft von 1892, die Baugenossenschaft Reinickes Hof und die „Freie Scholle“, beteiligt.

Die Gesellschaft führt den Namen **„Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“** (kurz: **Nordverbund**). Sie hat vorrangig den Zweck, „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mitglieder der Gesellschafter und breite Schichten der Bevölkerung zu sichern“.

Die Sanierungs- und Neubaутätigkeit der Gesellschaft schreitet voran. Die Abrechnungen der Sanierungsobjekte gegenüber dem Land Berlin gestalten sich im Einzelnen oft sehr schwierig, da häufig 20 Jahre alte Sachverhalte zu berücksichtigen sind. Insgesamt ist die Sanierungstätigkeit weitaus komplizierter als ursprünglich angenommen. Die Hausbewirtschaftung zeigt immer noch kein positives Ergebnis. Dieses negative Bewirtschaftungsergebnis wird leider auch noch mittelfristig prognostiziert. Der Wegfall der Anschlussförderung könnte auch für den Nordverbund ab 2008 zusätzliche negative Entwicklungen mit sich bringen. Die Fortführung einer

erfolgreichen Stadtsanierung im Wedding ist damit nicht mehr gesichert.

Bautätigkeit in der Genossenschaft

Die Bautätigkeit in der „Freien Scholle“ war im Jahr 2004 geprägt von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Eine Situation, die sich in den nächsten Jahren sicher weiter fortsetzen wird, denn aktuelle Neubauplanungen liegen zurzeit nicht vor.

Instandhaltung und Modernisierung

Die „Freie Scholle“ hat ihre in den letzten Jahren bereits erheblich intensivierten Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser ständig zu verbessern und die Wohnanlagen insgesamt noch attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „Jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2004. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.572,2 TEUR. Daraus ergeben sich ca. 28,82 EUR/m² Wohnfläche. Die Vergleichszahl anderer Berliner Genossenschaften liegt deutlich niedriger. Diese Belastung ist sehr erheblich, aber zur dauerhaften Erhaltung unseres Hausbestandes auch dringend notwendig.

Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin hohe Instandhaltungsbudgets vor.

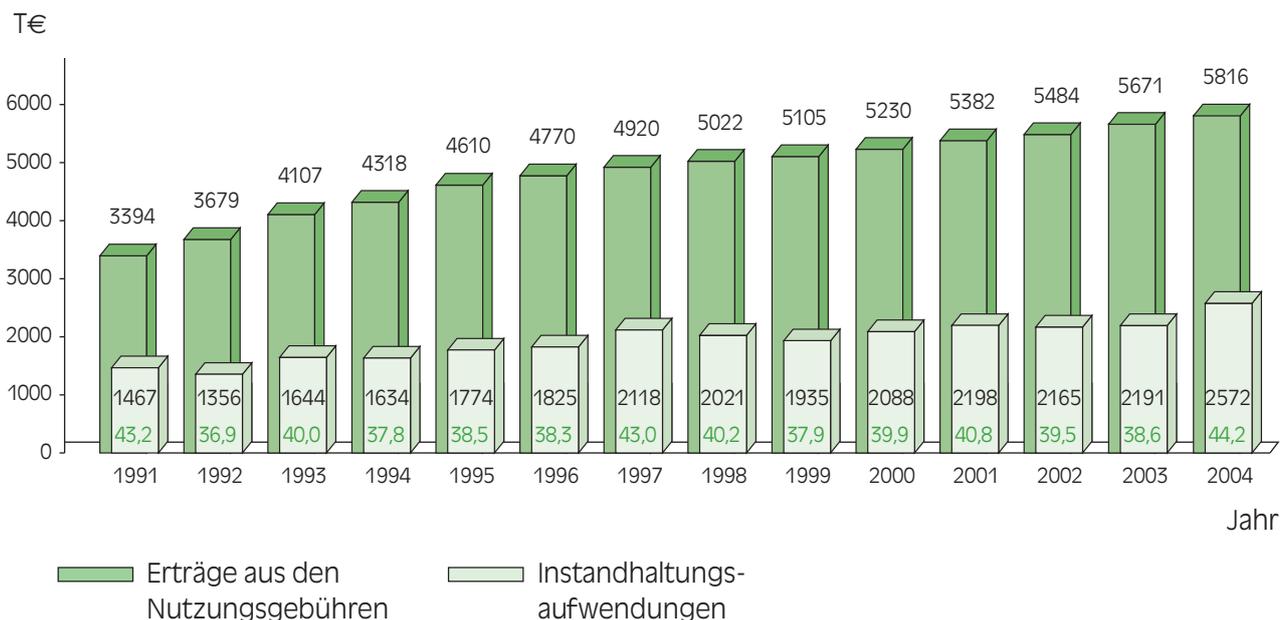
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

1.850,5 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
721,7 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<hr/>	
2.572,2 TEUR	Instandhaltungskosten 2004

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Generalsanierung des Gebäudes Moränenweg 42/48 und Anbringung von Balkonbauten
- Instandsetzung des Gebäudes Talsandweg 10/16
- Außenfensteranstrich im Schollenhof 1-31
- Außenfensteranstrich in den Einfamilienhäusern der Egidystraße 21-65
- Außenfensteranstrich und Instandsetzung der Treppenhäuser in der Siedlung Ziekowstraße
- Modernisierung und Instandsetzung von 8 Einfamilienhäusern
- Erneuerung der Laufbohlenanlage in der Siedlung Rosentreterpromenade
- Erneuerung des Fassadenputzes in der Egidystraße 14 a
- Dachinstandsetzung im Schollenweg 64/66
- Dachinstandsetzung in der Egidystraße 56
- Erneuerung von ca. 1.000 lfm. Zäunen in der Siedlung Tegel
- Abarbeitung von insgesamt ca. 2.300 Mängelmeldungen der Nutzer

Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Instandhaltungsaufwendungen



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2004 verwaltete die Genossenschaft

1.437	Wohnungen
17	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
2	Soziale Einrichtungen
10	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
29	Stellplätze
<u>1.664</u>	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 86 Wohnungen (Vorjahr 80) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** (5,9 %) ist damit im Berliner Vergleich weiterhin niedrig. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.

Art und Größe der freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

Anzahl der Räume	Anzahl der Wohnungen
1	13
2	39
3	23
4	3
5	1
Familiengerechte	
Einfamilienhäuser	6
Kleine Einfamilienhäuser (Egidystr.)	1
	<u>86</u>

Die **Kündigungsgründe** ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	2004	2003	2002	2001	2000
1. Tod	12	17	19	17	13
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	17	9	19	25	20
2.2 Verkleinerung	3	1	5	6	4
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	14	6	9	4	9
3.2 Wohnungseigentum	5	4	5	5	4
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	24	32	28	39	21
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	11	11	12	11	12
	<u>86</u>	<u>80</u>	<u>97</u>	<u>107</u>	<u>83</u>

Die Anzahl der Wohnungswechsel hat sich in 2004 relativ konstant gehalten. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt ebenfalls konstant. Die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben aber auch bei der „Freien Scholle“ ihre Spuren hinterlassen. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2004 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut kein vermietungsbedingter **Leerstand** entstanden. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Die in 2004 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	2004	2003	2002	2001	2000
Gewerbliche Arbeitnehmer	21%	15%	15%	19 %	22 %
Angestellte	33%	25%	24%	25 %	24 %
Beamte	11%	11%	10%	10 %	9 %
Rentner/Pensionäre	9%	15%	17%	7 %	16 %
Schüler/Studenten/Auszubildende	17%	21%	18%	24 %	19 %
Sonstige Berufe (Hausfrauen, Selbständige u.a.)	9%	13%	16%	15 %	10 %

Die Notwendigkeit, **Nutzungsgebührenanhebungen** durchführen zu müssen, ergibt sich für die Genossenschaft aus der Erkenntnis, dass die Bestandserhaltung auf der einen Seite nicht mit Substanzverzehr auf der anderen Seite erkaufte werden darf. Deshalb müssen die Nutzungsgebühren möglichst so gestaltet werden, dass ausreichende Mittel zur Pflege und Instandhaltung des Hausbesitzes zur Verfügung stehen.

Die Instandhaltung wird auch weiterhin höchste Rangstelle in unserem sehr umfangreichen Aufgabenkatalog haben. Eine generell **kostendeckende Nutzungsgebühr** kann deshalb nur durch eine schrittweise Heranführung in allen Siedlungen erst in den nächsten Jahren erreicht werden.

Die Entwicklung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung der Nutzungsgebühren Probleme haben. Diese unerfreuliche Entwicklung hat die unterschiedlichsten Ursachen,

meistens ist es jedoch die Arbeitslosigkeit, die zu diesen so gefährlichen Problemen führt. Wir fordern unsere Mitglieder immer wieder auf, in vertrauensvollen Gesprächen uns diese eventuellen Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam eine Lösung gefunden wird. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls durch eine Räumungsklage seine Wohnung verlieren. Aber nur gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, evtl. unter Einschaltung der Sozial- und Jugendämter, die drohende Gefahr eines Verlustes der Genossenschaftswohnung abwenden. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist weiterhin als erfolgreich zu bezeichnen.

Mitgliederbewegung

Es kann festgestellt werden, dass das seit Jahren zu beobachtende Interesse vieler Berliner Bürger an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ weiterhin anhält. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch. Mit 115 Neu-

mitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand trotz 75 Kündigungen stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist lange nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

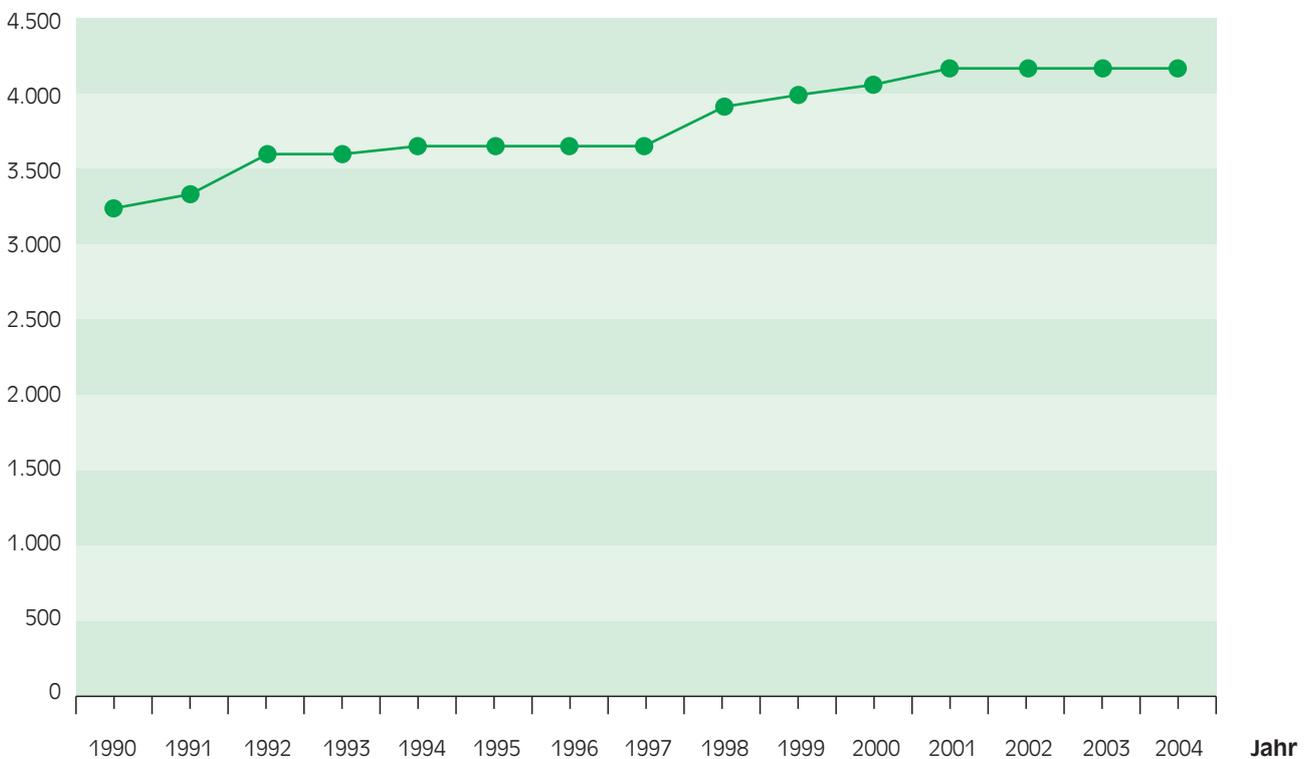
Die genauen Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2004 hatten folgende Ursachen:

	2004 Anzahl		2003 Anzahl		2002 Anzahl		2001 Anzahl	
Tod	28	25%	39	39%	35	30%	22	37 %
Kündigung	75	65%	48	48%	57	54%	31	52 %
Übertragung	6	5%	10	10%	11	10%	4	6 %
Ausschluss	6	5%	3	3%	6	6%	3	5 %
	115		100		109		60	

Mitgliederentwicklung

Anzahl



Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von zwei Vorstandsmitgliedern geführt.

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2004 an ständigen Mitarbeitern:

	2004	2003
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	5	4
technische Teilzeitangestellte	1	1
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	-	1
	<u>8</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	2	2
Hausbesorger u. a.	5	5
Handwerker	13	12
	<u>20</u>	<u>19</u>
insgesamt	<u>28</u>	<u>27</u>

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft. Außerdem gewährt die Genossenschaft ihren Betriebsangehörigen, die vor dem 01.05.1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2004 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen ge-

stellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Genossenschaft ist Mitglied:

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der als gesetzlicher Prüfungsverband u.a. die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Sie gehört im Verbandsbereich der „Ständigen Konferenz“ der Genossenschaften an.
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln/Berlin
- im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften, Berlin.
- bei der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- in der Initiative Reinickendorf e. V., die eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Bezirk Reinickendorf betreibt.
- im Genossenschaftsforum e. V., das ein Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften ist. Der Verein verfolgt das

Ziel, die Idee und die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren.

Beteiligungen

Die „Freie Scholle“ hält eine Beteiligung an der Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit (GfÖ), die u. a. die Zeitung der Gemeinnützigen „Wohnen in Berlin/Brandenburg“ herausgibt.

Seit dem 5. Dezember 1989 hat die „Freie Scholle“ mit dem Abschluss eines Gesellschaftsvertrages eine Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH übernommen. Die Gesellschaft wurde am 22. Dezember 1989 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 31.516 eingetragen. Ziel der gegründeten Gesellschaft ist es, die Sanierungsaufgaben am Wedding im Sinne der beteiligten Genossenschaften und des ursprünglichen Kooperationsvertrages weiterzuführen.

Sozialbilanz

Um die Herkunft der Erträge und die Mittelverwendung für das Unternehmen darzustellen, sind die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung in einer Sozialbilanz neu zusammengefasst worden.

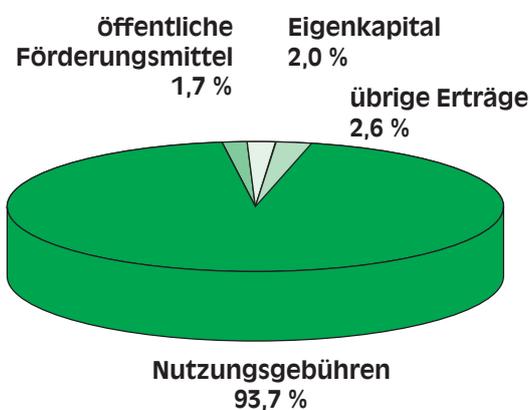
Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2004 6,2 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 93,7 % bei.

Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft 67,4 % der erwirtschafteten Erträge auf. In diesen Positionen wurden die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter den Instandhaltungskosten und die Lohnkosten der Hauswarte den Betriebskosten zugerechnet.

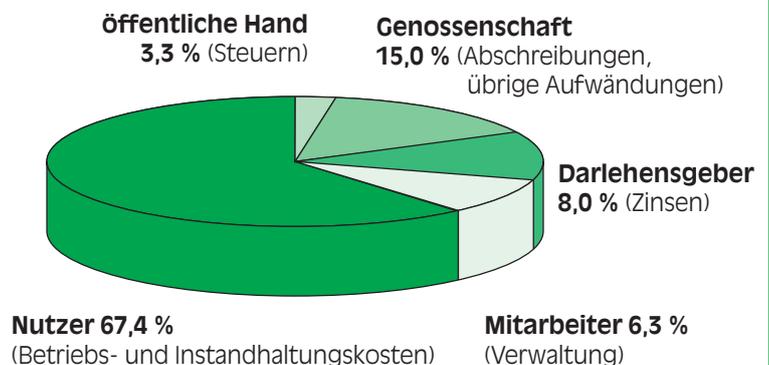
Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:

	2004		2003	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	5.816,0	93,7	5.671,1	96,9
durch öffentliche Förderungsmittel	101,6	1,7	113,6	1,9
alle übrigen Erträge	163,2	2,6	67,1	1,2
Eigenkapital	124,8	2,0	0,0	0,0
Unternehmensleistung	6.205,6	100,0	5.851,8	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.615,3	26,0	1.486,4	25,4
Instandhaltungskosten	2.572,2	41,4	2.191,0	37,4
für Mitarbeiter (Verwaltung)	393,6	6,3	403,1	6,9
für Genossenschaft				
Abschreibungen	476,8	7,7	469,8	8,0
übrige Aufwändungen	450,3	7,3	363,9	6,2
Eigenkapital	0,0	0,0	243,5	4,2
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwändungen	495,2	8,0	509,7	8,7
für öffentliche Hand				
Steuern	202,2	3,3	184,4	3,2
	6.205,6	100,0	5.851,8	100,0

Entstehung unserer Erträge



Verwendung unserer Aufwändungen



Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich aus der Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb im Rahmen der Satzung“.

Die Genossenschaft erbringt deshalb ihre wesentliche Betriebsleistung für ihre Genossenschaftsmitglieder. Die „Freie Scholle“ errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen und diverse Sondereinrichtungen. Darüber hinaus ist es unser Anliegen, mit unseren Genossenschaftsmitgliedern ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis zu pflegen und zu einem angemessenen Ausgleich bei sozialen Konflikten unter den Nutzern unserer Wohnanlagen beizutragen. Deshalb ist auch die Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen bei der Erfüllung unserer Aufgaben für die Nutzer unerlässlich und vielgestaltig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und die Öffentlichkeitsarbeit nach

innen und nach außen haben einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen, das regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl eine Vielzahl von Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt wird, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Veranstaltungsreihe „Café Chronist“ wird seit 1997 gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt mit großem Erfolg regelmäßig durchgeführt. Die Aktivitäten in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis.



Wir hoffen, dass alle diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder gefördert haben. Für diese sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sagen wir allen Mitgliedern des Beirates und unzähligen Helfern unseren herzlichen Dank.

Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft				
	31. Dezember 2004		31. Dezember 2003	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.970,5	93,1	19.255,3	92,4
Finanzanlagen	1.076,0	5,3	1.076,0	5,2
	20.046,5	98,4	20.331,3	97,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	41,3	0,2	43,1	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	59,5	0,3	39,1	0,2
Flüssige Mittel	216,3	1,1	429,4	2,0
	317,1	1,6	511,6	2,4
Bilanzvolumen	20.363,6	100,0	20.842,9	100,0
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	4.541,1	22,3	4.588,7	22,0
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	15.381,7	75,5	15.704,3	75,4
	19.922,8	97,8	20.293,0	97,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	440,8	2,2	549,9	2,6
Bilanzvolumen	20.363,6	100,0	20.842,9	100,0

In dieser Darstellung haben wir die Geldbeschaffungskosten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und den Jahresfehlbetrag vom Eigenkapital gekürzt.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Die Minderung des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die Abschreibungen von Sachanlagen sowie Tilgungen von lang- und

kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Beim Fremdkapital werden die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten sowie die Mieterdarlehen abweichend von der Darstellung im Anhang in voller Höhe als langfristig ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (98,4 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,8 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.270,1	16,0
Ergebnisrücklagen	1.684,3	8,3
Bilanzgewinn	0,0	0,0
	4.954,4	24,3
Aufwändungsdarlehen	-413,3	-2,0
Eigenkapital	4.541,1	22,3

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2004		2003
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-124,9		243,5
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1,3		1,3
auf Sachanlagen	467,6		475,9
von Forderungen und Wertberichtigungen	15,6		3,8
auf Geldbeschaffungskosten	11,0		11,0
auf Erschließungskosten (ARAP)	0,6		0,6
Veränderung der Rückstellungen	87,3		19,8
Passivierung von Aufwändungsdarlehen	67,6		67,6
Tilgungspotenzial	526,1	526,1	823,5
Veränderungen			
im Umlaufvermögen	-34,3		33,6
der Verbindlichkeiten	-173,5		-245,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	318,3		611,4
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-356,8	-356,8	-374,7
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		169,3	
Zunahme der Geschäftsguthaben	9,6		6,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-3,7		0,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	15,1		15,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-335,8		-352,6
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-195,6		-13,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-195,6		-13,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-213,1		245,8
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	429,4		183,6
Veränderungen	-213,1		245,8
Stand 31. Dezember	216,3		429,4

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes 2004 resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit, vermindert um Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Vorjahreszahlen wurden dem Prüfungsbericht angepasst.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2004		2003	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	6.884,7		5.776,3	
Aufwendungen	6.790,5		5.319,4	
Ergebnis		+ 94,2		+ 456,9
Gästewohnungen				
Erträge	25,4		26,5	
Aufwendungen	33,0		40,5	
Ergebnis		./ . 7,6		./ . 14,0
Wäschereien				
Erträge	5,2		5,6	
Aufwendungen	11,7		13,5	
Ergebnis		./ . 6,5		./ . 7,9
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	29,6		26,9	
Aufwendungen	123,5		115,8	
Ergebnis		./ . 93,9		./ . 88,9
Sonstige Bereiche				
Erträge	29,3		16,5	
Aufwendungen	140,3		119,1	
Ergebnis		./ . 111,0		./ . 102,6
Jahresfehlbetrag/ -überschuss		./ . 124,8		+ 243,5

Die deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen führten zur Ergebnisverschlechterung im Bereich **Hausbewirtschaftung**.

Geringere Aufwendungen haben die Fehlbeträge in den Sparten **Gästewohnungen** und **Wäschereien** reduziert.

Trotz höherer Erträge konnten die vermehrten Aufwendungen in den Positionen **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** sowie **Sonstige Bereiche** nicht ausgeglichen werden.

Die Ertragslage ergab insgesamt einen Jahresfehlbetrag von 124,8 T€. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag wird der verbleibende Betrag in die Bauernenerungsrücklage eingestellt.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausblick auf das Jahr 2005

Die konjunkturelle Lage und die wirtschaftlichen Aussichten werden sich in Deutschland auch im Jahr 2005 nicht wesentlich verbessern. Bei einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von rund 0,7 % wird Deutschland auch in diesem Jahr erneut hinter den übrigen Wirtschaftsnationen zurückbleiben.

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“:

- Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das auch in Zukunft weiterhin für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.
- Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch weiterhin Vorrang haben.
- Der Vorstand hat alle mittelfristigen Planungen so ausgelegt, dass wir auf der Grundlage dieser klaren strategischen Ziele und des konsequenten Handelns auch unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes eine positive Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2005 erreichen werden.

- Gerade in schwierigen Zeiten erweist sich eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik als der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

- Die „Freie Scholle“ ist auf dem nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.

- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahre 2008 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden kann.

Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Aus der Sicht des Vorstandes sind ein immer noch vorhandener Instandhaltungsstau in der Siedlung Tegel, das Zinsänderungsrisiko und das Leerstandsrisiko die drei Risikogruppen, die neben der Zahlungsunfähigkeit den Fortbestand eines Wohnungsunternehmens dauerhaft gefährden können. Bei der „Freien Scholle“ liegt auf der Basis unserer mittelfristigen Planungen kein diesbezügliches Risiko vor.

Der Instandhaltungsstau, der an einigen Objekten der Siedlung Tegel vorliegt, wird weiterhin kontinuierlich abgebaut. Entsprechende Aufwandserhöhungen

sind mittelfristig eingeplant. Das Zinsänderungsrisiko ist über den vollständigen Darlehensbestand analysiert und vergleichsweise gering. Wohnungsleerstand ist bisher in unserer Genossenschaft noch nicht aufgetreten und kurzfristig auch nicht zu erwarten. Wir haben weiterhin einen Mitgliederzuwachs, der Wohnungsleerstand unwahrscheinlich erscheinen lässt.

Nicht unproblematisch zeigt sich die wirtschaftliche Entwicklung des Verbundes Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH bei der die „Freie Scholle“ eine Beteiligung hält. Die Gesellschaft ist für deren Sanierstätigkeit abhängig von Fördermitteln des Landes Berlin. Inwieweit die vom Senat beschlossene Förderungskürzung Auswirkungen auf den Nordverbund hat, bedarf einer genauen Analyse. Sollten in Bezug auf die zukünftige Entwicklung wirtschaftliche Risiken für die „Freie Scholle“ erwachsen, werden wir bilanzielle Vorsorgemaßnahmen treffen müssen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, waren und sind nicht erkennbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.023,87	2.354,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.590.687,06		18.812.191,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.332,16		54.849,81
Grundstücke ohne Bauten	65.808,38		65.808,38
Technische Anlagen und Maschinen	5.596,46		6.257,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.831,75		128.193,91
Bauvorbereitungskosten	-,--	18.807.255,81	11.907,48
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.075.969,25	1.075.969,25
Anlagevermögen insgesamt		19.884.248,93	20.157.532,13
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	954.458,85		893.344,05
Andere Vorräte	41.308,59	995.767,44	43.065,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.930,99		25.426,66
Sonstige Vermögensgegenstände	38.607,23	59.538,22	13.652,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		216.313,97	429.435,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	125.437,01		136.407,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.792,11	162.229,12	37.366,99
Bilanzsumme		21.318.097,68	21.736.231,37

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.783,08		68.120,00
der verbleibenden Mitglieder	3.270.078,69		3.260.460,52
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.600,00</u>	3.345.461,77	520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.880,71 € (4.191,22 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	374.007,74		374.007,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-,- € (24.352,24 €)		
Bauerneuerungsrücklage	933.575,77		839.251,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	94.324,17 € (-,- €)		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>376.751,39</u>	1.684.334,90	376.751,39
für das Geschäftsjahr entnommen	-,- € (3,37 €)		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	219.170,17		-,-
Jahresfehlbetrag/-überschuss	124.846,00		243.522,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>94.324,17</u>	-,-	24.352,24
Eigenkapital insgesamt		5.029.796,67	5.138.281,42
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	670.070,00		647.193,00
Sonstige Rückstellungen	<u>713.229,81</u>	1.383.299,81	581.201,34
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.578.433,46		13.911.765,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	118.986,98		126.398,57
Erhaltene Anzahlungen	980.280,64		953.074,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.598,27		7.032,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.358,07		261.227,88
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>93.187,85</u>	14.896.845,27	101.921,27
davon aus Steuern	12.611,50 € (35.155,51 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	26.275,69 € (25.430,89 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		8.155,93	8.135,68
Bilanzsumme		21.318.097,68	21.736.231,37

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.856.505,90	5.748.857,19
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		61.114,80	35.819,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.196,64	-,—
Sonstige betriebliche Erträge		150.359,87	62.692,04
Aufwändungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwändungen für Hausbewirtschaftung		3.609.008,75	3.011.367,80
Rohergebnis		2.464.168,46	2.836.001,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	868.883,56		894.362,42
b) soziale Abgaben und Aufwändungen für Altersversorgung	249.183,78	1.118.067,34	248.876,92
davon für Altersversorgung 50.891,83 € (54.048,59 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		468.908,92	477.261,03
Sonstige betriebliche Aufwändungen		300.813,84	270.873,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.615,95	4.447,10
Zinsen und ähnliche Aufwändungen		506.171,55	520.618,42
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		77.822,76	428.456,05
Sonstige Steuern		202.668,76	184.933,64
Jahresfehlbetrag/-überschuss		124.846,00	243.522,41
Gewinnvortrag		219.170,17	-,—
Einstellung in Ergebnismrücklagen		94.324,17	24.352,24
Bilanzgewinn		0,00	219.170,17

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des branchenüblichen Gesamtkostenverfahrens erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die in der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von drei Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre und die Außenanlagen innerhalb 10 Jahren abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestell-

ten Gästewohnungen sowie dem „Umbau Erholungsweg 30/38“ werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, die dazugehörigen Außenanlagen werden in 10 Jahren abgeschrieben. Für den in 1999 erfolgten Büroumbau wird von einem Nutzungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen. Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wird für die in 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 berücksichtigt.

Für die Garagen und Gerätehallen liegt ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren zugrunde.

Das unter „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesene Grundstück Kladow wird als marktfähiges Nichtbauland gemäß Gutachterausschuss bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 19 Jahre zeitanteilig abgeschrieben. Die steuerliche Vereinfachungsregel für im 2. Halbjahr angeschaffte bewegliche Vermögensgegenstände ist ab 2004 entfallen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr als Zu- und Abgang gezeigt und dabei voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Ver-

mögensgegenstände zum Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf der Basis eines Zinsfußes von 6 % (§ 6a EStG) ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung.

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen			Buchwerte				
	Stand 1.1.2004 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2004 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2004 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2004 €	31.12.2004 €	31.12.2003 €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	9.954,06	-	-	-	9.954,06	7.600,06	1.330,13	-	8.930,19	1.023,87	2.354,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.840.688,33	192.275,64	-	11.907,48	30.044.871,45	11.028.496,54	425.687,85	-	11.454.184,39	18.590.687,06	18.812.191,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	302.462,80	6.517,65	-	308.980,45	48.332,16	54.849,81
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	243.691,75	-	-	243.691,75	65.808,38	65.808,38
Technische Anlagen und Maschinen	93.476,13	823,64	-	-	94.299,77	87.218,62	1.484,69	-	88.703,31	5.596,46	6.257,51
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	442.712,10	2.526,44	1.961,14	-	443.277,40	314.518,19	33.888,60	1.961,14	346.445,65	96.831,75	128.193,91
Bauvorbereitungs- kosten	11.907,48	-	-	-11.907,48	-	-	-	-	-	-	11.907,48
	31.055.596,78	195.625,72	1.961,14	-	31.249.261,36	11.976.387,90	467.578,79	1.961,14	12.442.005,55	18.807.255,81	19.079.208,88
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1.075.969,25	-	-	-	1.075.969,25	-	-	-	-	1.075.969,25	1.075.969,25
Anlagevermögen insgesamt	32.141.520,09	195.625,72	1.961,14	-	32.335.184,67	11.983.987,96	468.908,92	1.961,14	12.450.935,74	19.884.248,93	20.157.532,13

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.578.433,46	394.286,51 (376.770,53)	1.600.156,36	11.583.990,59	13.328.216,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	118.986,98	7.450,57 (7.450,57)	29.802,28	81.734,13	-,-	-
Erhaltene Anzahlungen	980.280,64	980.280,64 (953.074,65)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.598,27	4.598,27 (7.032,25)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.358,07	121.358,07 (261.227,88)	-,-	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	93.187,85	65.247,15 (70.283,68)	-,-	27.940,70	-,-	-
Gesamtbetrag	14.896.845,27	1.573.221,21 (1.675.839,56)	1.629.958,64	11.693.665,42	13.328.216,64	
GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen						

Aktiva

Bei den **Immateriellen Vermögensgegenständen** gab es im Geschäftsjahr keine Zugänge. Für EDV-Anwender-Programme wurden Abschreibungen in Höhe von 1.330,13 EUR vorgenommen.

Die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** haben sich durch Zugänge für die Balkonbauten im Moränenweg 42/48 um 204,2 TEUR erhöht und infolge planmäßiger Abschreibungen um 425,7 TEUR vermindert.

In der Position **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** sind die Werkstattgebäude des Regiebetriebes und die Garagen aller Siedlungen enthalten.

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** enthält ein unbebautes Grundstück in Berlin-Kladow mit 12.871 m². Im aktuellen Flächennutzungsplan wird dieses Gelände als Grünfläche ausgewiesen. Die Bewertung dieses „marktfähigen Nichtbaulands“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss in Berlin vorgenommen. Im Geschäftsjahr gab es keine Veränderungen.

In der Position **Technische Anlagen und Maschinen** werden die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der 3 Zentralwaschanlagen bilanziert.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung fasst die Bestände der Betriebsausstattungen der Werkstatt, der Wäscherien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Unter **Beteiligungen** sind ausgewiesen:

1. Die Beteiligung an der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ beträgt weiterhin 1.075.669,25 EUR.
2. Eine Beteiligung in Höhe von 300,- Euro an der Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit (GfÖ), die die Zeitschrift „Wohnen in Berlin/ Brandenburg“ herausgibt.

In den **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 954,5 TEUR werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für Wärme- und Warmwasserleistungen sowie für die kalten Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2005 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizöl für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (4,1 TEUR) und der Rosentreterpromenade (19,4 TEUR). Außerdem ist Reparaturmaterial des Regiebetriebes mit 17,8 TEUR bewertet worden.

Es bestehen zum Jahreschluss 20,9 TEUR **Forderungen aus Vermietung** aus rückständigen Nutzungsgebühren, Umlagen und Vermietung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an die Feuersozietät von 30,4 TEUR ausgewiesen.

Die **Flüssigen Mittel** gliedern sich in Guthaben bei Kreditinstituten, Postbankguthaben und den Kassenbestand auf.

Der Ausweis **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Geldbeschaffungskosten der Genossenschaft und die Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel.

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Teileinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 97,0 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 87,4 TEUR.

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wird der nach Verrechnung des Jahresfehlbetrages 2004 (124,9 TEUR) mit dem Gewinnvortrag aus 2003 (219,2 TEUR) verbleibende Betrag von 94,3 TEUR in die **Bauerneuerungsrücklage** eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden 29,2 TEUR zugeführt und 6,3 TEUR verbraucht. Die Pensionsrückstellungen wurden einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend gebildet.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

Aufwändungsdarlehen Block 25	306.477,32 €
Aufwändungsdarlehen Block 26	294.841,68 €
Unterlassene Instandhaltungsaufwendungen	42.000,00 €
Prüfungskosten	17.500,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	11.581,56 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	10.000,00 €
Jubiläumsaufwendungen	10.000,00 €
Urlaubsansprüche	6.829,25 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
	<u>713.229,81 €</u>

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** gab es im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 43,3 TEUR. Tilgungen wurden in Höhe von 376,7 TEUR vorgenommen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** entstehen durch den Bestand von Mieterdarlehen. Mieterdarlehen bestehen nur noch für 15 Wohnungen in der Wohnhausgruppe 0270 (Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm) und 1 Wohnung im Dachgeschossausbau Talsandweg.

In der Position **Erhaltene Anzahlungen** werden noch nicht abgerechnete Umlagenvorschüsse für warme und kalte Betriebskosten ausgewiesen. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den „Unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich hauptsächlich um noch nicht bezahlte Instandhaltungs- und Betriebskostenrechnungen und um diverse Garantieeinbehalte.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (37,1 TEUR) für Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (38,1 TEUR) ausgewiesen.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält vorausempfangene Erträge für die Schneeräumung in der Siedlung Tegel.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Läden, Garagen und Gästewohnungen werden in dieser Position ausgewiesen. Ebenso sind alle Mittel der öffentlichen Förderung und die Waschgebühren enthalten.

Mietausfälle wegen vermietungsbedingtem Wohnungsleerstand traten bei der „Freien Scholle“ im Geschäftsjahr weiterhin nicht auf.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

ergibt sich aus den Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet u. a. Erträge aus: Eintrittsgeldern, Versicherungsentschädigungen, Erträge aus früheren Jahren, Spenden Jugendfreizeitstätte, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und insbesondere die Erträge der genossenschaftlichen Gemeinschaftsveranstaltungen.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.544,7 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 1.850,5 TEUR und andere Aufwendungen mit 213,8 TEUR.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen (z. B. Hauswart- und Handwerkerlöhne) werden nach dem Prinzip des Primärkostenausweises unter den entsprechenden Aufwandspositionen ausgewiesen und sind somit nicht in den Instandhaltungs- bzw. Betriebskosten enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2004 aufgewandeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswarte, Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

Die Einzeldarstellung der **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist aus dem Anhang „Entwicklung des Anlagevermögens“ ersichtlich.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält u. a. die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich überwiegend um Grundsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwändungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

	Bruttowert €	Barwert €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn im Jahr
a)	382.977,32	309.145,70	2	2008
b)	631.641,68	411.577,00	2	2012

- a) Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 6. Mai 1994 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Alt-Wittenau 41 f und 41 g entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden.
Davon sind bereits als Rückstellung passiviert: 306.477,32 €.
- b) Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 24.6.1998 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Egidystraße 24/26 entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden.
Davon sind bereits als Rückstellung passiviert: 294.841,68 €.

Die Genossenschaft hält einen Anteil von 229,5 TEUR (22 %) am Stammkapital von 1.043,0 TEUR der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“, Berlin. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt per 31.12.2003 TEUR 2.226,8 einschließlich eines Jahresfehlbetrages 2003 von 158,7 TEUR.

Als Gesellschafter der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH haftet die „Freie Scholle“ gesamtschuldnerisch für eine Eventualverbindlichkeit aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß § 251 HGB in Höhe von 200.802,65 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
kaufm. Mitarbeiter	5	–
technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	15	5
	22	6

Außerdem wurden durchschnittlich – Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2004	4.140	6.305
Zugang 2004	115	194
Abgang 2004	115	169
Ende 2004	<u>4.140</u>	<u>6.330</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
9.618,17 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
2.152.800,00 €

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild
Rainer Klinke

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender
Marc-Stephan Garbe
Harald Heier
Karl-Heinz Köhler
Klaus Langendorf, bis 10. Juni 2004
Heinz Liepold
Harald Nehls
Matthias Schebsdat
Heike Sellenthin, bis 10. Juni 2004
Bernhard Stein, ab 10. Juni 2004
Frank Woschczytzky,
ab 10. Juni 2004

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Berlin, den 11. Mai 2005

Der Vorstand
Jürgen Hochschild
Rainer Klinke

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2003 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2007.

Vertreter				Mitglied-Nr.
Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a-65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
2	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3-67, Moorweg 4-14)				
1	Jahnke, Gerhard	Schollenweg 33	13509 Berlin	5826
2	Mochmann, Andrea	Schollenweg 20	13509 Berlin	7664
3	Dallmann, Werner	Schollenweg 58	13509 Berlin	5153
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1-123, Kampweg 3-6a, Freilandweg 3-5, Moorweg 16-46)				
1	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Müller, Martina	Allmendeweg 107	13509 Berlin	7883
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Allmendeweg 91	13509 Berlin	8163
5	Jahn, Ingomar	Allmendeweg 10	13509 Berlin	6061
6	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1-31)				
1	Marquardt, Christian	Schollenhof 10	13509 Berlin	8046
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1-17, Erholungsweg 8-12, Waidmannsluster Damm 76-80 (gerade))				
1	Pfeifer, Ingo	Egidystraße 15	13509 Berlin	5525
2	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
3	Bader, Enno-Etzard	Egidystraße 6	13509 Berlin	7412
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1-86, Erholungsweg 2-6 und 14-24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Schmidt, Jörg	Steilpfad 4	13509 Berlin	6806
2	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
3	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2-61, Erholungsweg 30-48, Waidmannsluster Damm 66-70 (gerade))				
1	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Johanns, Ralph	Moränenweg 39	13509 Berlin	7107

Wahlbezirk 8 (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50–58, Waidmannsluster Damm 60a–64a (gerade))

1	Rohr, Steffen	Talsandweg 20	13509 Berlin	7253
2	Sawade, Karl-Heinz	Talsandweg 19	13509 Berlin	5930
3	Pietsch, Irmlinde	Talsandweg 11	13509 Berlin	6548

Wahlbezirk 9 (Zabel-Krüger-Damm 84–90)

1	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761
2	Hellwig, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84e	13469 Berlin	5845

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

1	Rusch, Karl	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5907
2	Laabs, Dorothea	Rosentreterpromenade 24	13437 Berlin	10218
3	Dallmann, Gerhard	Rosentreterpromenade 36	13437 Berlin	5001
4	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
5	Mietke, Georg	Rosentreterpromenade 56	13437 Berlin	5693

Wahlbezirk 11 (Alt-Wittenau 40–41g, Hermsdorfer Straße 1–4)

1	Zastrau, Hans-Werner	Alt-Wittenau 41f	13437 Berlin	5636
2	Seider, Hans	Alt-Wittenau 41e	13437 Berlin	7189

Wahlbezirk 12 (Ziekowstraße 164, Waidmannsluster Damm 20–20b)

1	Strippel, Hans-Jürgen	Sandgrasweg 15	13509 Berlin	9753
---	-----------------------	----------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
2	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
3	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
4	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
5	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
6	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
7	Zanke, Katja	Felixstraße 62	12099 Berlin	8084
8	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
9	Ewest, Daniela	Alt-Wittenau 20	13437 Berlin	10367
10	Willsch, Claudia	Steilpfad 49	13509 Berlin	7655
11	Schröder, Karsten	Nimrodstraße 89	13469 Berlin	8731
12	Schüler, Jürgen	Tannenhäherstraße 35	13505 Berlin	7024
13	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
14	Baran, Dora	Stubbichtweg 17	13509 Berlin	8169
15	Nogli, Frithjof	Egidystraße 28a	13509 Berlin	8122
16	Petzenhauser, Silvia	Gorkistraße 96	13509 Berlin	8689
17	Redemann, Katharina	Gorkistraße 6	16515 Schmachtenhagen	6607
18	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
19	Weniger, Nicole	Stubenrauchstraße 13	12357 Berlin	8047
20	Christopher, Jacqueline	Ruednitzer Zeile 43	13509 Berlin	8467

21	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
22	Schramm, Margot	Alter Kirchweg 215	25917 Klintum/Leck	5436
23	Bogun, Ulrich	Spießweg 94	13437 Berlin	9440
24	Grönig, Matthias	Neue Hochstraße 56	13347 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10,	16552 Schildow	10892
26	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
27	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
28	Heise, Oliver	Unter den Ulmen 3	16547 Birkenwerder	7945
29	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
30	Petersohn, Lothar	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	10590
31	Klostius, Hans Joachim	Wilkestraße 7a	13507 Berlin	10278
32	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
33	Höhne, Manfred	Forststraße 58	13467 Berlin	6210
34	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080

Ersatzvertreter

Hinweis gemäß § 12 Absatz 3 der Wahlordnung zur Vertreterversammlung: Ersatzvertreter haben zunächst keine Funktion. Erst bei Ausscheiden eines Vertreters rückt derjenige Ersatzvertreter nach, der an erster Stelle – nach der Rangfolge der erhaltenen Stimmen – steht.

Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)

1	Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
2	Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
3	Stelzer, Edeltraut	Egidystraße 65	13509 Berlin	9983
4	Andrzejewski, Hans-Joachim	Egidystraße 49	13509 Berlin	5420

Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3–67, Moorweg 4–14)

1	Kleinig, Ulrich	Schollenweg 44	13509 Berlin	8078
2	Garske, Rainer	Schollenweg 32	13509 Berlin	6694
3	Sonnemann, Axel	Schollenweg 50	13509 Berlin	8016

Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16–46)

1	Frank, Klaus-Dieter	Allmendeweg 105	13509 Berlin	5662
2	Bräuer, Bernhard	Allmendeweg 19	13509 Berlin	6757
3	Bijeschke, Ute	Allmendeweg 9	13509 Berlin	8167
4	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
5	Jahnke-Kube, Brigitte	Allmendeweg 85	13509 Berlin	8105

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151

Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8–12, Waidmannsluster Damm 76–80 (gerade))

1	Harrasch, Wolfgang	Egidystraße 15	13509 Berlin	7967
---	--------------------	----------------	--------------	------

2	Krischker, Klaus	Egidystraße 5	13509 Berlin	5493
3	Fischer-Harrasch, Elke	Egidystraße 15	13509 Berlin	8947

Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2–6 und 14–24, Waidmannsluster Damm 72/74)

1	Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
2	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
3	Klaus, Ulrich	Steilpfad 10	13509 Berlin	6424

Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30–48, Waidmannsluster Damm 66–70 (gerade))

1	Münsterberg, Marianne	Erholungsweg 42	13509 Berlin	6548
2	Bonick, Lutz	Moränenweg 57	13509 Berlin	9072

Wahlbezirk 8 (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50–58, Waidmannsluster Damm 60a–64a (gerade))

1	Mösch, Michael	Talsandweg 10	13509 Berlin	8423
2	Kluge, Thomas	Talsandweg 9	13509 Berlin	7548
3	Ölkers, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365

Wahlbezirk 9 (Zabel-Krüger-Damm 84–90)

1	Preuße, Wolfgang	Zabel-Krüger-Damm 84b	13469 Berlin	9165
2	Dunst, Robert	Zabel-Krüger-Damm 84a	13469 Berlin	9065

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

1	Hellwig, Roger	Rosentreterpromenade 38	13437 Berlin	11118
2	Bachnick, Konrad	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9508

Wahlbezirk 11 (Alt-Wittenau 40–41g, Hermsdorfer Straße 1–4)

1	Schumann, Harry	Alt-Wittenau 41b	13437 Berlin	7666
---	-----------------	------------------	--------------	------

Wahlbezirk 12 (Ziekowstraße 164, Waidmannsluster Damm 20–20b)

1	Joyeux, Patrick	Waidmannsluster Damm 20	13509 Berlin	11285
---	-----------------	-------------------------	--------------	-------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Ahlborn, Sabine	Schollenweg 36	13509 Berlin	8192
2	Griebenow, Christian	Waldkauzstraße 30a	13505 Berlin	11253
3	Köhler, Rüdiger	Triftstraße 3d	13437 Berlin	11310
4	Ölkers, Nicole	Nedlitzer Straße 79	14469 Potsdam	8756
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
7	Trölenberg, Christian	Kilstetter Straße 32	14167 Berlin	10698
8	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	9007

Seit der letzten Vertreterversammlung wurde der Genossenschaft der Tod nachstehender Mitglieder gemeldet

Werner Aurisch	Alfred Neubauer
Günter Bergler	Dora Nitz
Herbert Feldt	Margarete Obst
Franz Freier	Irmgard Richter
Vera Grundmann	Ursula Scherler
Hans-Dieter Hartmaring	Eberhard Schläfke
Christa Hempel	Doris Schmidt
Hans Hildebrandt	Inge Schmidt
Waldtraut Höhne	Gertrud Schmieszek
Anneliese Idel	Egon Schreiber
Rudi Jobke	Käthe Schulz
Hans Knauff	Helene Schwiegk
Christa Kohls	Renate Stordel
Walter Kruschwitz	Manfred Todte
Elsa Langendorf	Lieselotte Unger
Ingrid Müller	Luitgard Voigt
Ursula Müller	Ingeburg Zimmermann

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!



Die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes haben im Geschäftsjahr 2004 am Einfamilienhaus in der Egidystraße 14a in Berlin-Tegel die komplette Fassade des Gebäudes erneuert.



In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 wird die denkmalgerechte Instandsetzung der Reihenhäuser im Steilpfad in Berlin-Tegel fortgesetzt.

